ESPAÑA NEWSLETTER

S1 y Rendimiento de la temporada de verano 2025

NICOLAS COUSIN
Managing Director - España y Portugal

> El sector hotelero español está bien posicionado para mantener su éxito, ofreciendo oportunidades atractivas para inversores, operadores y desarrolladores. Las perspectivas para 2026 son optimistas, con un crecimiento adicional previsto tanto en métricas operativas como en inversión.

Al entrar en el último trimestre de 2025, el mercado hotelero español continúa mostrando una notable resiliencia y dinamismo, consolidándose como uno de los principales referentes de la Eurozona. A pesar de la persistente incertidumbre económica global y los vientos políticos en contra, España se encamina a lograr un sólido crecimiento del PIB del 2,6%, impulsado por una fuerte demanda interna, mejores condiciones de financiación y el sostenido dinamismo del turismo.

La industria hotelera sigue siendo un motor clave de este crecimiento. **Las pernoctaciones alcanzaron los 254,2 millones hasta agosto de 2025**, confirmando la estabilización del sector tras un 2024 récord. Aunque **el ritmo de crecimiento se ha moderado, el RevPAR aumentó un 6,6%**, con destinos vacacionales como la **Costa del Sol, Canarias y Baleares** liderando gracias a la sólida demanda internacional.

Los mercados urbanos presentan un panorama mixto: **Madrid** y **San Sebastián** continúan destacando, mientras **Málaga ajusta su nueva oferta**. La alineación estratégica de precios e inventario será esencial para mantener el rendimiento, especialmente entre los viajeros nacionales con mayor sensibilidad a cambios en el precio.

En cuanto a la oferta, **España ha incorporado más de 50 nuevas aperturas hoteleras**, sumando aproximadamente **4.000 habitaciones**, con un **claro enfoque en segmentos superiores y destinos urbanos**. El pipeline de desarrollo sigue siendo robusto, con hoteles de **4 y 5 estrellas representando más del 60% de la oferta futura**, y las propiedades independientes recuperando protagonismo.

El mercado inversor continúa activo, con más de **2.700 millones de euros transaccionados** hasta la fecha y operadores nacionales como actores destacados. Se espera que el último trimestre del año ofrezca resultados operativos sobresalientes, con un pipeline próximo a completarse y **previsiones de superar cómodamente los 3.000 millones por cuarto año consecutivo**. Los destinos vacacionales lideran la tendencia, con **Tenerife emergiendo como punto clave**, mientras las ciudades continúan atrayendo adquisiciones estratégicas de portfolios.

El sector hotelero español está bien posicionado para mantener su éxito, ofreciendo oportunidades atractivas para inversores, operadores y desarrolladores. Las perspectivas para 2026 son optimistas, con un crecimiento adicional previsto tanto en métricas operativas como en inversión.

ENTORNO MACROECONÓMICO

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS DE LA EUROZONA: CRECIMIENTO MODERADO EN UN CONTEXTO DE NORMALIZACIÓN DE LA INFLACIÓN

A pesar de la persistente incertidumbre económica global y los vientos políticos en contra, el Consejo de Gobierno Europeo prevé un **crecimiento moderado del PIB real en la Eurozona**, con proyecciones del 1,2% en 2025, 1,0% en 2026 y un ligero repunte al 1,3% en 2027. Se espera que la inflación en **la Eurozona continúe disminuyendo gradualmente**, estabilizándose en torno al 2,0% en 2026 y 2027. Esta previsión se sustenta en la tendencia continuada de **desinflación general**, especialmente en el sector energético.

En respuesta a esta dinámica, el Consejo anunció **una reducción de los tipos de interés**, efectiva desde el 11 de septiembre de 2025, situándolos en el 2,00%, con expectativas de nuevas bajadas debido a la disminución de la inflación. Esto señala una postura monetaria más moderada, orientada a respaldar el crecimiento.

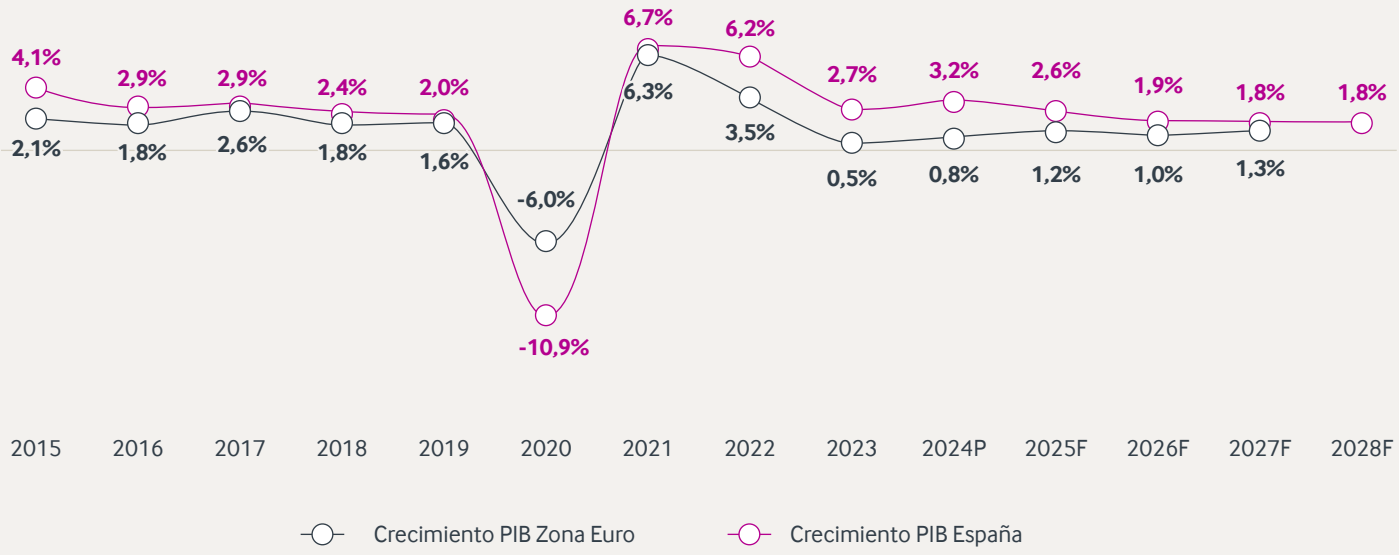
Lo especialmente destacable en 2025 es que **Europa ha superado las expectativas**, no solo en términos de resiliencia económica, sino también en su capacidad para atraer capital global. Mientras la economía estadounidense sigue enfrentando retos estructurales —como la disminución de la inmigración, el aumento de la deuda pública y la persistencia de la inflación—, el crecimiento europeo, aunque moderado, es más amplio y estable, atrayendo a inversores en busca de activos seguros.

ESPAÑA: A LA VANGUARDIA DEL CRECIMIENTO EN LA EUROZONA

España continúa superando a sus vecinos europeos, reafirmando su posición como una de las economías de mayor crecimiento en la Unión Europea. Tras un sólido incremento del PIB real del 3,2% en 2024, **se proyecta que la economía española crezca un 2,6% en 2025**.

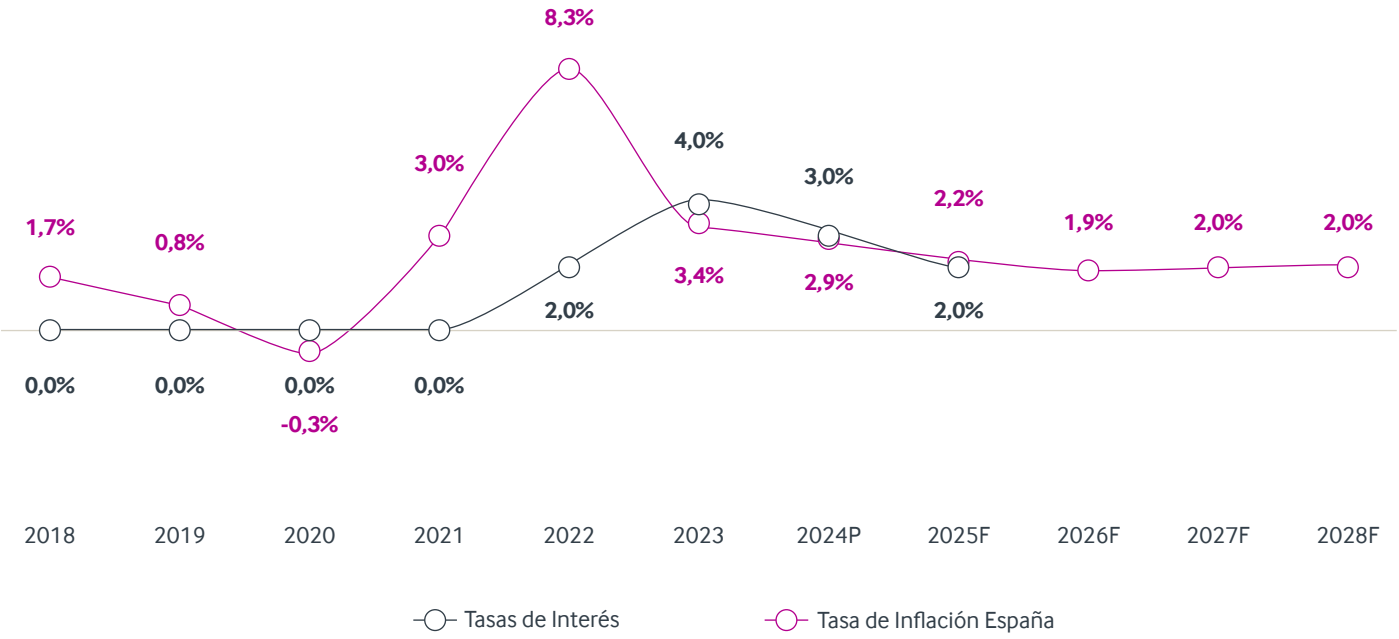
Este impulso se debe principalmente a la resiliencia de la demanda interna, apoyada por la trayectoria descendente de los tipos de interés, la recuperación parcial del poder adquisitivo de los hogares y el despliegue continuado de los fondos Next Generation de la UE. Además, la fortaleza del mercado laboral —impulsada por el crecimiento demográfico— refuerza el consumo y la inversión, mientras que **el sector turístico sigue siendo un contribuyente clave** al desempeño económico general.

COMPARACIÓN DEL CRECIMIENTO DEL PIB EN ESPAÑA VS EUROZONA



Nota: P = Provisional, F = Forecast

EVOLUCIÓN DE LA INFLACIÓN Y LOS TIPOS DE INTERÉS



Nota: P = Provisional, F = Forecast

DEMANDA Y RENDIMIENTO HOTELERO

ACTUALIZACIÓN DEL MERCADO HOTELERO ESPAÑOL – YTD AGOSTO 2025

Hasta agosto de 2025, España registró un total de **254,2 millones de pernoctaciones**, lo que indica una estabilización de la actividad turística en comparación con el año anterior. Tanto el segmento internacional como el nacional mantuvieron niveles similares a los de 2024, lo que reafirma la posición de **España como un destino turístico mundial resiliente y consolidado**.

RENDIMIENTO DEL SECTOR HOTELERO

En línea con la demanda general, el sector hotelero español siguió registrando resultados positivos en 2025, a pesar de una **tasa de crecimiento más moderada en comparación con los excepcionales resultados de 2024**. El RevPAR aumentó un 6,6% en lo que va de año, tras un notable crecimiento del 10,0% en el mismo periodo de 2024 con respecto a 2023. El crecimiento de este año refleja la inversión continua en la mejora del producto, con hoteles que ofrecen experiencias de mayor valor añadido, lo que impulsa un mayor volumen de negocio y de ventas.

LOS MERCADOS VACACIONALES MARCAN EL CAMINO

El segmento vacacional sigue siendo el principal motor del crecimiento del rendimiento, especialmente durante los meses de verano (junio-agosto). Destinos turísticos clave como la Costa del Sol, las Islas Canarias y las Islas Baleares registraron un crecimiento combinado del RevPAR del 8,9%, respaldado por una **fuerte demanda internacional**.

España sigue siendo percibida como un destino seguro y estable, superando posibles obstáculos como el aumento de los precios de los vuelos y la incertidumbre económica.

DESTINOS URBANOS: ESTABILIZACIÓN Y TENDENCIAS DISPARES

Los mercados urbanos mostraron signos de estabilización, con un aumento moderado del RevPAR del 2,7% en lo que va de año, impulsado principalmente por el crecimiento continuo del ADR. Sin embargo, los niveles de ocupación disminuyeron, debido en gran medida a la introducción de **nueva oferta hotelera que aún no ha sido absorbida por completo por la demanda**.

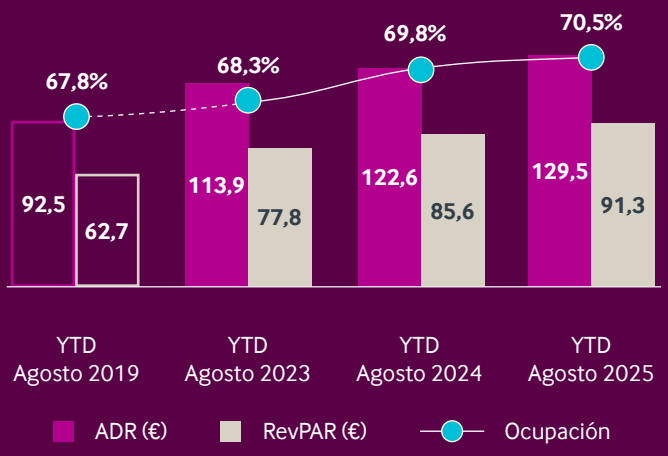
- Málaga experimentó el mayor aumento en la oferta de habitaciones, con un incremento del 8,2% en comparación con la media nacional del 1,4%, lo que provocó una caída del 4,3% en la ocupación y una estabilización de los precios debido al aumento de la competencia.
- Por el contrario, ciudades como Madrid y San Sebastián siguieron obteniendo mejores resultados, con un crecimiento del RevPAR del 8,1% y el 9,8%, respectivamente.

PERSPECTIVAS DEL MERCADO Y CONSIDERACIONES ESTRATÉGICAS

Aunque el número total de pernoctaciones y los niveles de RevPAR han aumentado, el mercado aún no ha absorbido por completo la nueva oferta hotelera introducida durante este periodo. De cara al futuro, **las estrategias de precios y oferta deben abordarse con cautela para garantizar su alineación con la demanda**, especialmente entre los segmentos sensibles al precio, como los viajeros nacionales.

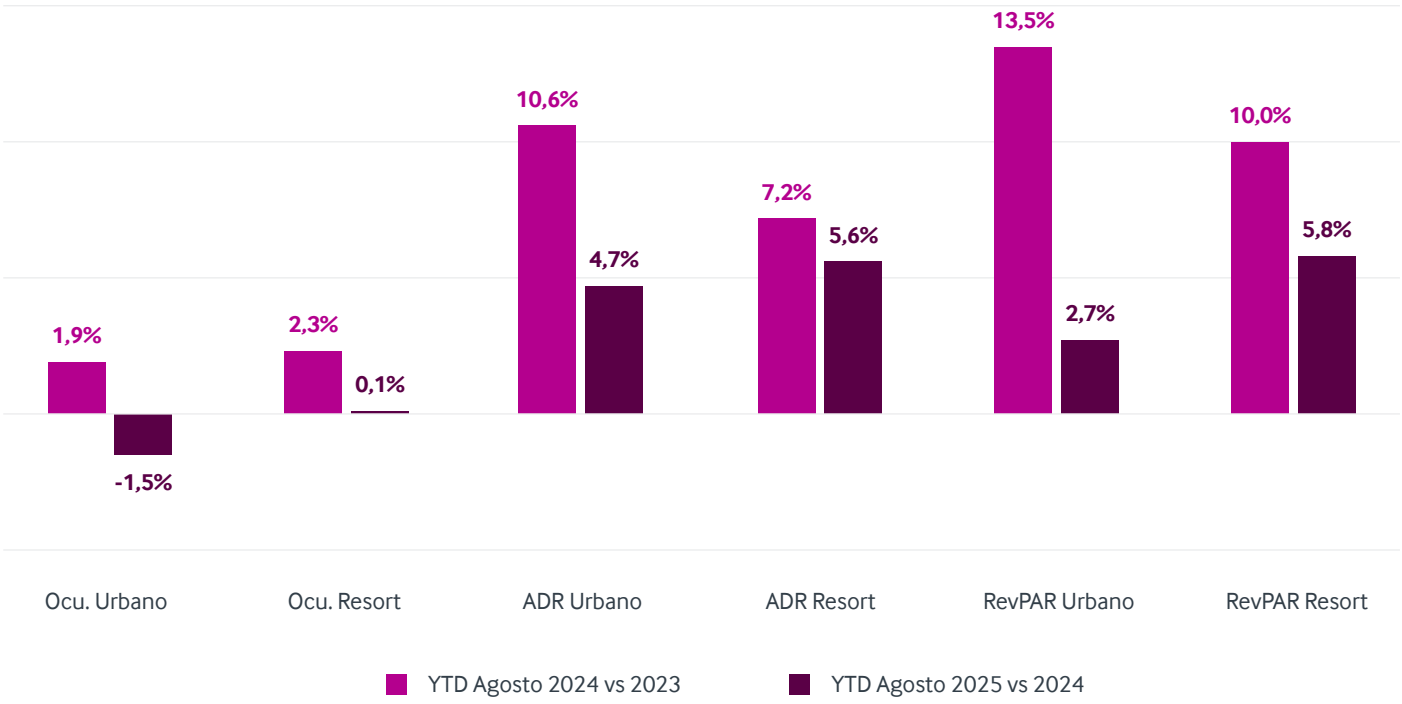
PERNOCTACIONES (m) EN ESPAÑA

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO EN ESPAÑA



Fuentes: INE, Exceltur

VARIACIONES DE LOS INDICADORES DE RENDIMIENTO URBANO VS RESORT



Fuentes: INE, Exceltur

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA HOTELERA

A octubre de 2025, España sigue mostrando una sólida actividad en el desarrollo hotelero, con **más de 50 nuevas aperturas que aportan aproximadamente 4.000 habitaciones al mercado nacional**. Las ubicaciones urbanas lideran esta expansión, representando **cerca del 70% de la nueva oferta de habitaciones**.

Madrid destaca como el **mercado más activo, con más de siete nuevos hoteles que suman más de 600 habitaciones**, todas dentro de los segmentos **Economy y Midscale**. Esta tendencia refleja el creciente interés de inversores y operadores por la hotelería urbana asequible.

Entre los hitos más relevantes se encuentra el debut de **Spark by Hilton**, el primer establecimiento de la marca enfocado en el segmento económico en España, así como dos nuevos hoteles **Ibis**, que refuerzan el liderazgo de Accor en esta categoría. Las aperturas adicionales de **easyHotel** y **Bestprice** contribuyen a diversificar aún más la oferta de alojamiento economy en Madrid.

Barcelona y su área metropolitana se posicionan como el segundo destino urbano más activo, con **tres nuevas aperturas hoteleras**.

La más destacada es el lanzamiento de SLS Barcelona, un resort urbano de 5 estrellas ubicado en **Sant Adrià del Besòs**, que añade **471 habitaciones** al segmento de lujo. Las otras dos aperturas—**easyHotel** y **ByPillow**—siguen la tendencia de Madrid, orientándose al segmento **Economy y Midscale**, con más de 100 habitaciones en conjunto.

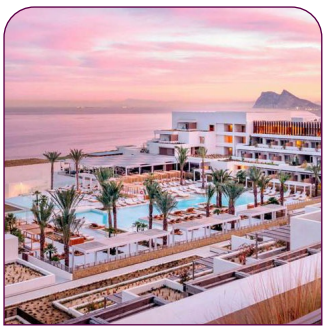
Excluyendo los dos principales núcleos urbanos de España, otros destinos urbanos han registrado una actividad notable, especialmente en el segmento **Upscale**, con un enfoque en hoteles de **3 y 4 estrellas**.

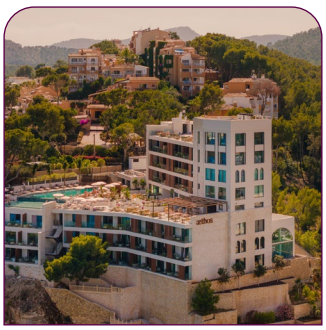
Dentro de este segundo nivel de destinos, **Málaga** ha emergido como la ciudad más activa, con varias aperturas clave. Entre ellos se encuentra el Salitre **Hotel Málaga Centro Sonder**, inaugurado bajo la marca Sonder by **Marriott Bonvoy** tras el acuerdo estratégico entre Sonder y el operador estadounidense, una colaboración que recientemente ha llegado a su fin, generando ciertas incertidumbres sobre la continuidad y el posicionamiento de los activos desarrollados en el marco de dicho acuerdo.Otros puntos destacados son el hotel boutique de lujo **Cristine Bedford** y el **Catalonia Puerta del Mar**, que refuerzan la oferta Upscale de la ciudad. Valencia le sigue de cerca, con la apertura del **Gran Hotel Centenari – Autograph Collection**, una incorporación premium bajo la distintiva marca de Marriott, y el **One Shot Puerta Ruzafa**.

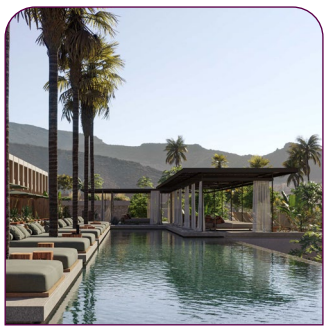
Fuentes: CoStar, Alimarket

En contraste, los destinos vacacionales han experimentado una evolución hacia desarrollos de gama alta, con más de la mitad de las nuevas habitaciones clasificadas como de lujo o 5 estrellas. Esto representa una mejora significativa en el posicionamiento de destinos tradicionalmente dominados por ofertas de 3 y 4 estrellas. Las principales aperturas en destinos vacacionales son las siguientes:

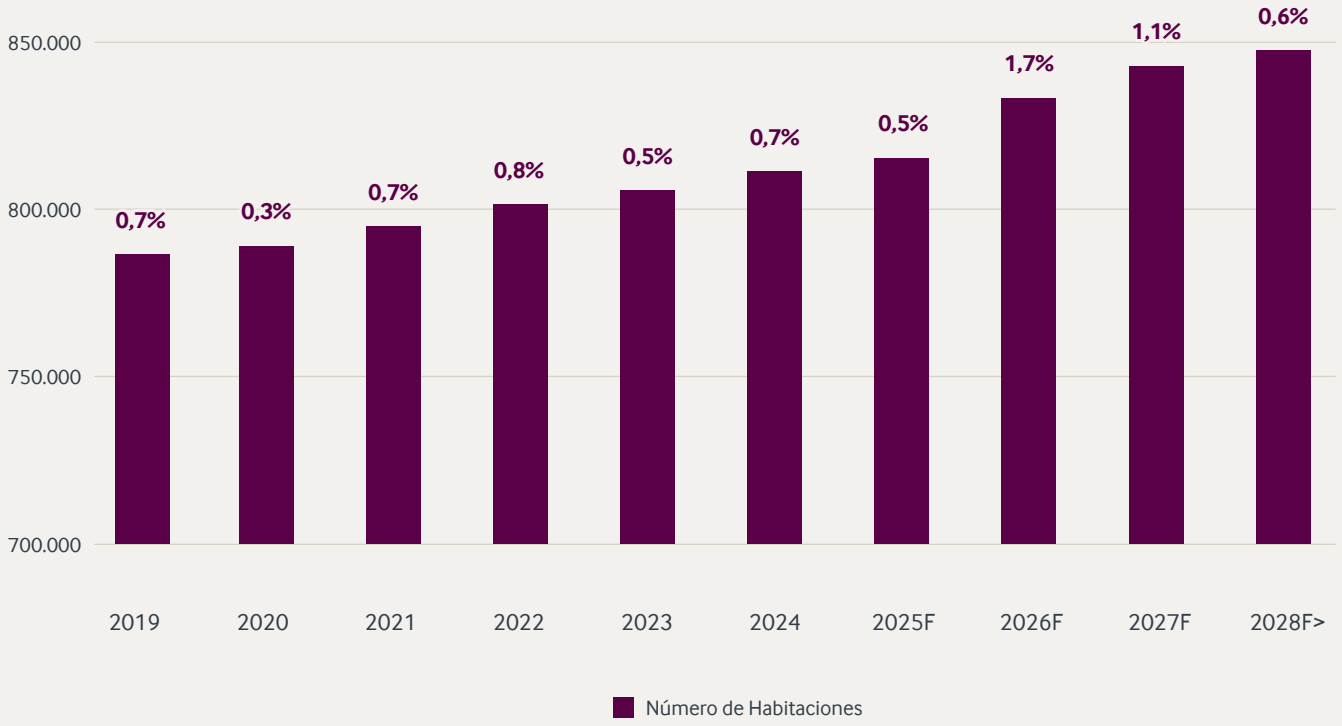
Fairmont La Hacienda Costa del Sol	Aethos Mallorca	Royal Hideaway Corales Villas	Finca Victoria Hotel & Spa – a Member of Design Hotels
San Roque, Cádiz	Calvià	Adeje, Tenerife	Begur, Costa Brava – Girona







EVOLUCIÓN DE LA OFERTA HOTELERA EN ESPAÑA
(% Incremento de las habitaciones)



Fuentes: CoStar, Alimarket, INE

PIPELINE HOTELERO

Hasta octubre de 2025, los segmentos de **4 estrellas (36,6%)** y **5 estrellas (24,0%)** se han consolidado como los más destacados en el pipeline de desarrollo hotelero en España, representando conjuntamente **más del 60% de la oferta futura**. Esto supone un cambio respecto a años anteriores, cuando los hoteles de **4 estrellas por sí solos concentraban cerca del 50%** de las habitaciones en desarrollo. Cabe destacar que los establecimientos de 1 estrella han desaparecido por completo, lo que refleja una apuesta sostenida por productos de gama superior.

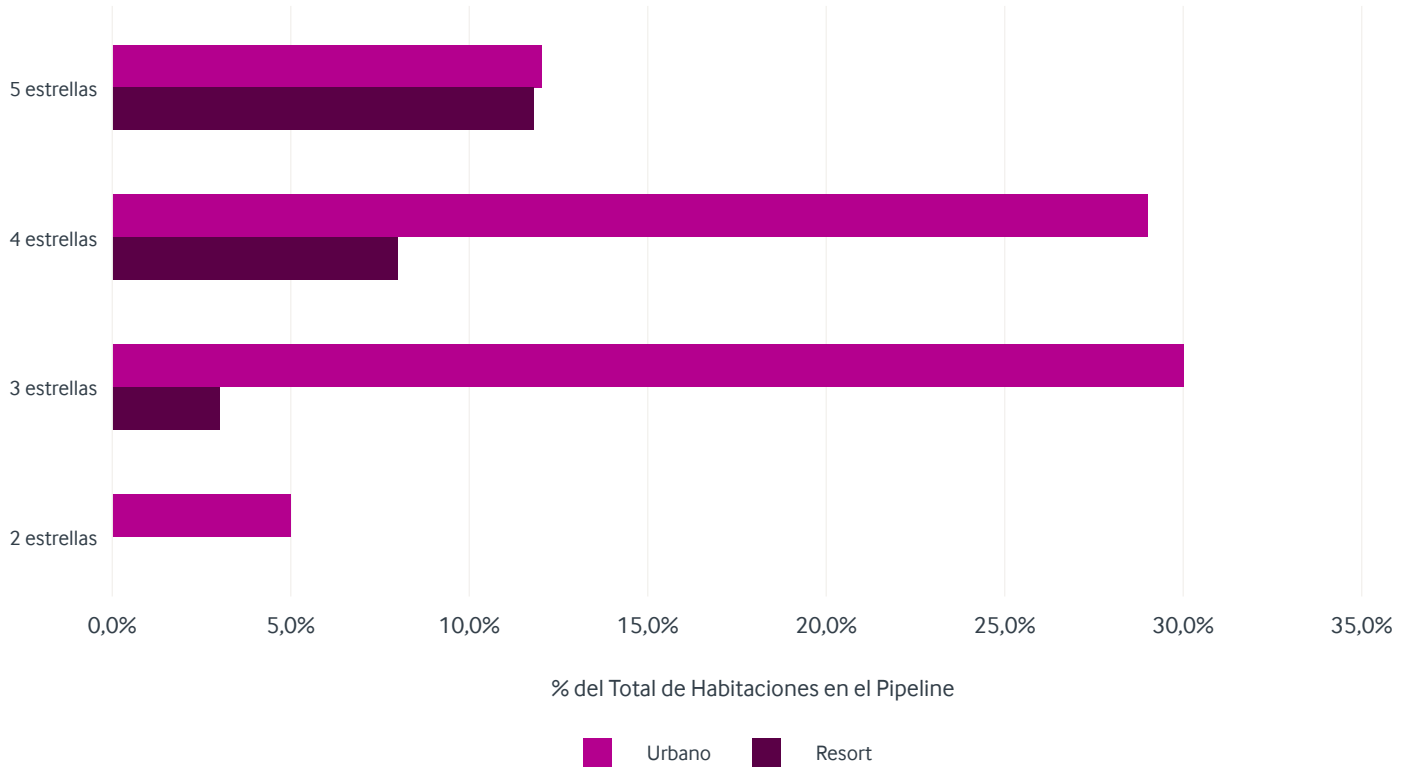
En cuanto a ubicación, los destinos urbanos dominan, con más del 75% de las futuras aperturas. Dentro de estos mercados, se observa un claro enfoque en propiedades de 2 y 3 estrellas, orientadas a viajeros de negocios y estancias cortas en ciudad. Por el contrario, los destinos vacacionales concentran más del 50% de las habitaciones futuras en el segmento de 5 estrellas, lo que evidencia una estrategia dirigida a viajeros de ocio que buscan habitaciones amplias y servicios integrales, incluyendo una oferta variada de F&B, centros de bienestar, instalaciones deportivas y piscinas.

Desde la perspectiva de marca, aunque **tradicionalmente España ha estado liderada por establecimientos independientes**—especialmente en áreas urbanas donde los huéspedes valoran experiencias boutique auténticas—en los últimos años se ha observado un **aumento en desarrollos bajo marca**. Sin embargo, en los tres primeros trimestres de 2025, **la tendencia ha vuelto a inclinarse hacia el dominio de los hoteles independientes**, que representan cerca del 65% de las habitaciones en el pipeline.

De cara al futuro, están previstas varias aperturas de prestigio que refuerzan el atractivo de España en el segmento de lujo, entre ellas:

- **Four Seasons Marbella**, un resort emblemático que combina elegancia con el encanto andaluz.
- **Nobu Hotel Madrid**, que amplía la presencia urbana de la marca lifestyle.
- **Six Senses Palacio El Quexigal (Cebreros)**, un proyecto de restauración patrimonial con apertura prevista para finales de 2026.

DISTRIBUCIÓN DE HABITACIONES EN PROYECTO POR CATEGORÍA Y TIPOLOGÍA DE UBICACIÓN YTD OCTUBRE 2025



Fuentes: CoStar, Alimarket

INVERSIÓN HOTELERA

La inversión hotelera en España ha alcanzado aproximadamente los **2.700 millones de euros** hasta octubre de 2025, y se prevé que este año supere la marca de los **3.000 millones de euros por cuarto año consecutivo**, reafirmando el papel de España como uno de los principales hubs de inversión hotelera en Europa.

Hasta la fecha, las **transacciones individuales** han dominado el mercado, representando el **70% del volumen total de inversión**. La operación más destacada ha sido la venta del **Mare Nostrum Resort** en Tenerife por **430 millones de euros**, convirtiéndose en la mayor transacción individual registrada en España. Otra operación relevante ha sido la venta del **Fairmont La Hacienda**, ubicado en la Costa de la Luz (Cádiz), por **175 millones de euros**, posicionándose como la segunda transacción más importante por valor total.

Ambas operaciones se han realizado en **destinos vacacionales**, lo que refleja el sólido rendimiento de estos mercados, que continúan mostrando una tendencia más positiva que los destinos urbanos. En términos de volumen de inversión, los destinos vacacionales han superado a los urbanos, representando el **60% de la inversión total acumulada en el año**. Además de las operaciones mencionadas, destacan otras transacciones individuales como **Grand Teguise Playa, Paradisus Salinas Lanzarote** y **Hotel Tent Palmanova**, así como operaciones de portfolio como la **adquisición del grupo Medplaya** por aproximadamente **147 millones de euros**.

Dentro de estos mercados, **Tenerife** se ha consolidado como el principal foco de inversión, concentrando **más del 20% del volumen total de transacciones**. Este dinamismo se debe al fuerte compromiso con la mejora de la calidad hotelera en los destinos vacacionales, lo que también ha impulsado el precio por habitación en enclaves de sol y playa, con Cádiz, Ibiza y Tenerife a la cabeza.

Por otro lado, aunque los destinos urbanos se sitúan por detrás de los vacacionales, mantienen una **actividad inversora sólida**. La operación urbana más relevante ha sido la venta del **portfolio Silken**, compuesto por 9 hoteles anteriormente propiedad de CBRE Global Investors, **adquirido por Hotusa en septiembre por 250 millones de euros**, convirtiéndose en la mayor transacción de cartera en España en 2025. Esta operación no solo confirma el interés sostenido en las grandes ciudades, sino que también pone de relieve el **creciente atractivo de ciudades secundarias** como **Santander** y **Santa Cruz de Tenerife**.

Impulsados por la adquisición del portfolio Silken, **los grupos hoteleros han representado cerca de la mitad de la inversión total**, posicionando a los inversores españoles como los principales actores del año. En cuanto a los inversores institucionales y fondos, se observa un equilibrio entre instituciones nacionales e internacionales. Entre los principales fondos españoles destacan **Azora**, **Meridia** y **Blasson**, mientras que a nivel internacional sobresalen **Activum** y **Brookfield**.

TOP TRANSACCIONES URBANAS EN ESPAÑA

Hotel	Ciudad	Destino	Categoría	Habs.
Exe Rey Don Jaime	Valencia	Valencia	4-Estrellas	319
B&B Gijón	Gijón	Asturias	2-Estrellas	233
Easyhotel Atocha	Madrid	Madrid	2-Estrellas	230
Barceló Raval	Barcelona	Barcelona	4-Estrellas	186
Hotel Leonardo Granada	Granada	Granada	4-Estrellas	176
Ibis Budget Madrid Aeropuerto	Madrid	Madrid	1-Estrellas	156
Travelodge Barcelona Cornellá Fira	Cornellá de Llobregat	Barcelona	3-Estrellas	138
B&B Hotel Vitoria	Vitoria	Álava	3-Estrellas	107
Hotel Innside Zaragoza	Zaragoza	Zaragoza	4-Estrellas	102
Apartahotel Capri By Fraser	Barcelona	Barcelona	4-Estrellas	97
B&B Alicante	Alicante	Alicante	2-Estrellas	95

TOP TRANSACCIONES RESORT EN ESPAÑA

Hotel	Ciudad	Destino	Categoría	Habs.
Mare Nostrum Resort Tenerife	Playa de las Américas	Tenerife	5-Estrellas	1.036
Hotel Htop Calella Palace Family & SPA	Calella	Barcelona	4-Estrellas	339
Fairmont La Hacienda	San Roque	Cádiz	5-Estrellas	306
Grand Teguise Playa de Lanzarote	Teguise	Lanzarote	4-Estrellas	300
Hotel Mercury by Alegría	Santa Susana	Barcelona	4-Estrellas	300
Paradisus Salinas Lanzarote (53,7%)	Lanzarote	Las Palmas	5-Estrellas	282
AluaSoul Costa Málaga	Torremolinos	Málaga	4-Estrellas	243
Hotel Tent Palmanova	Calvià	Mallorca	3-Estrellas	231
Be Live Experience Orotava	Puerto de la Cruz	Tenerife	4-Estrellas	225
Ferrer Skyline	Ciutadella	Menorca	4-Estrellas	163
Bonmont Hotel & Spa	Mont-roig del Camp	Tarragona	5-Estrellas	136
Hotel Bahía Cala Ratjada	Capdepera	Mallorca	4-Estrellas	119
Ona Pearly Grey	Adeje	Tenerife	3-Estrellas	111
Estartit Festa	Estartit	Girona	N/A	110
Pierre & Vacances Cecilia	Felanitx	Mallorca	3-Estrellas	104

CONTACTO

NICOLAS COUSIN
Managing Director - España y Portugal
T: +34 (0) 679 355 693
E: nicolas.cousin@christie.es

PIERRE RICORD
Director de Consultoría - Hoteles
T: +44 (0) 7546 698 685
E: pierre.ricord@christie.es

ÁLVARO GIRÓ
Consultor Senior
T: +34 (0) 670 82 33 15
E: alvaro.giro@christie.es

RICARD ABELLAN
Consultor
T: +34 (0) 650 950 316
E: ricard.abellan@christie.es

CHRISTIE & CO
– OFICINA DE BARCELONA
Barcelona
Avenida Diagonal, 409, 5ºB
08008 Barcelona
España

CHRISTIE & CO
– OFICINA DE MADRID
Madrid
José Abascal, 56, 2º
28003 Madrid
España

CHRISTIE & CO
– OFICINA DE LONDRES
Londres
Whitefriars House
6 Carmelite Street, Londres
Reino Unido

christie.es